

Le quartier Gare, vitrine de la dynamique de Mulhouse



© Vectuel - Ville de Mulhouse

Contact presse

Nina OUMEDJKANE

Tél : 03 89 32 59 92

Port : 06 29 68 13 46

Nina.oumedjkane@mulhouse.fr

SOMMAIRE

- 03** Le quartier Gare, un secteur d'opportunités
- 04** Le secteur Est : le quartier Gare dédié au tertiaire supérieur
- 09** Le parvis Adrien Zeller
- 13** Le projet Henner
- 14** Le projet Neuberg
- 16** Le secteur Ouest : de la mixité qualitative et moderne
- 17** L'aire de glisse urbaine
- 18** Le dernier km par voie fluviale



Sources des informations liées aux bâtiments : CITIVIA

Le quartier Gare, un secteur d'opportunités

« J'ai l'habitude de définir ce quartier Gare comme l'espace premium du Sud-Alsace. C'est un endroit phare avec une plateforme multimodale rare, à proximité de l'Allemagne et de la Suisse ». Michèle Lutz, Maire de Mulhouse.

Le développement du quartier Gare et son rayonnement s'appuient sur des projets osés et ambitieux.

C'est autour des enjeux de mobilité et de nouveaux habitants que sont restructurés plus de 6 hectares entre la gare TGV et le centre-ville. Trois réseaux traversent en effet le secteur (l'eau, la route, le fer), constituant ainsi un véritable levier d'affirmation d'un quartier d'affaires, à 20 minutes de l'aéroport Mulhouse – Bâle.

Cette transformation de grande ampleur doit redonner de l'attractivité urbaine et économique à la ville. L'ensemble des constructions, actuelles et à venir, va conférer au nouveau quartier ses dimensions fonctionnelle, paysagère, urbaine et environnementale novatrices.

L'implantation de sièges de nouvelles entreprises fait partie de ces projets d'envergure et conforte la place de Mulhouse comme une ville résolument tournée vers l'entrepreneuriat et l'innovation à l'échelle du Grand Est.

Chiffres-clés :

- 24 hectares d'espaces dédiés à l'aménagement économique et tertiaire ;
- 60 000 m² à développer ;
- 2 500 emplois à terme.



Le secteur Est : le quartier Gare dédié au tertiaire supérieur

Le secteur Est du quartier Gare, c'est toute la pertinence d'un quartier d'affaires attractif situé en centre-ville, à proximité de l'Allemagne et de la Suisse avec accès immédiat à la gare TGV (Est et Rhin-Rhône) qui dessert l'Europe...

Malgré une conjoncture difficile, Mulhouse, poursuit sa dynamique de développement. Ce secteur est aujourd'hui entièrement aménagé et accueille quatre projets immobiliers livrés ou en cours de construction :

- Le Carmin ;
- My Platinium ;
- L'Andrinople ;
- Le Plaza.



Focus sur les 4 projets immobiliers

Le Carmin :



Immeuble de bureaux de standing, en R+6, avec une terrasse commune en rooftop pour l'ensemble des utilisateurs, le Carmin est un programme immobilier qui vient parachever le secteur Est du quartier Gare. Il est situé en entrée de zone sur le rond-point au niveau de la Voie Sud.

Informations clés :

- Immeuble de 4 429 m² de surface de plancher ;
- 587 m² par plateau ;
- Disponible à la vente ou la location ;
- Livraison prévisionnelle pour début 2025 ;
- Architecte Antoine Blanck ;
- Promoteur Daniel Himmler.

My Platinum :



Ce bâtiment dédié à l'activité tertiaire, est situé à l'est du pont de Riedisheim, Rue Carl Hack. Directement accessible depuis le parvis de la gare, cet immeuble de bureaux au design novateur, joue avec les codes contemporains. Ses nombreuses ouvertures vitrées permet à chaque bureau de bénéficier d'une vue noble. A l'intérieur, le confort et le bien-être sont optimisés grâce à des espaces de travail vastes, lumineux et épurés.

Informations clés :

- Immeuble de 6000 m² de surface de plancher ;
- Disponible immédiatement, exclusivement à la location ;
- Entreprises déjà installées : Alaji, Wartsila, Veolia ;
- Livré en 2021 ;
- Promoteur : Linkcity Nord Est ;
- Architecte : ANMA Architectes.

L'Andrinople :



L'Andrinople est un immeuble de bureaux situé sur le Quai d'Alger, au-delà du pont de Riedisheim et à proximité immédiate du parking P2, au cœur de la Gare TGV. Cet élégant bâtiment, moderne et sobre qui s'intègre dans le quartier d'affaires est innovant dans le profil environnemental avec une consommation d'énergie économe et un pilotage des consommations par lot.

Informations clés :

- Immeuble de bureaux de 3159 m² ;
- Livré en 2019 ;
- Entreprises installées : Groupe Citivia, Alten, Eiffage Construction, Bee Engineering, Astoria Immobilier, Patrimoine Est Immobilier ;
- Architecte : AEA Architectes

Le Plaza :



Ancien siège de la société Wartsila France, l'immeuble le Plaza est la première réalisation du quartier Gare. Le bâtiment comprend trois niveaux de bureaux surplombant un niveau de parking sous pilotis.

Informations clés :

- Immeuble de 3 040 m² de surface de plancher ;
- Livré en 2011 ;
- Futur bureau de la Santé au Travail Sud Alsace, mi 2024 ;
- Promoteur : Lazard Group ;
- Architecte : Alban Schwab.

Le parvis Adrien Zeller

Le parvis de la gare TGV de Mulhouse « Parvis Adrien Zeller », aménagé par CITIVIA, accueille des immeubles de bureaux et un hôtel. Cet espace représente près de 11 500 m² au total :

- L'hôtel Combo Ibis Styles et Budget ;
- Le Chrome ;
- Le Platine.



Focus sur les bâtiments :

Ibis Styles et Budget :



L'hôtel Ibis Styles - Ibis Budget est situé sur le parvis Adrien Zeller à deux pas de la gare et du centre-ville. Son architecture contemporaine remarquable et sa haute qualité environnementale constituent la figure de proue de cette entrée de ville.

Informations clés :

- Immeuble de 4 307 m² de surface de plancher ;
- Occupants : Hôtel Combo Ibis Styles et Budget avec en RDC un cabinet de cardiologie, une brasserie et la société MailBox ;
- Livré en 2017 ;
- Architecte : ANMA.

Le Chrome :



Sur le parvis Adrien Zeller, l'immeuble Le Chrome, se situant entre le bâtiment "Le Platine" et l'hôtel "Ibis Styles et Budget", accueille plusieurs entreprises. Bâtiment jumeau du "Platine", Le Chrome se distingue par sa façade sophistiquée avec un revêtement métallique qui fait écho à la trame d'un tissu, rappelant l'aspect graphique des célèbres indiennes de l'industrie textile de la ville. Sa structure est efficace en matière énergétique, économe en ressources et adaptée à un site de sismicité importante.

Informations clés :

- Immeuble de bureaux d'une surface de 3 550 m² ;
- Occupants : Siège de la Macif, APEC, Centre d'affaires de la Caisse d'Épargne, Le Fongecif Grand Est ;
- Livré en 2015 ;
- Architecte : DEA Architecte.

Le Platine :



Dernier bâtiment du parvis Adrien Zeller de la Gare TGV de Mulhouse, Le Platine accueille le siège social de la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne. La vêtue de ce bâtiment est composée de lames métalliques verticales en acier inoxydable, rappelant la trame des textiles liés à l'histoire de la ville. Cette structure est efficace en matière énergétique, économe en ressources et adaptée à un site de sismicité importante.

Informations clés :

- Immeuble de 3 550 m² de surface de plancher ;
- 587 m² par plateau ;
- Livré en 2018 ;
- Siège social de la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne ;
- Promoteur : Nacarat ;
- Architecte : DeA architectes.

Le projet Henner :

Le permis de construire du projet Henner a été délivré le 24 août 2022 et vise à la construction d'un ensemble immobilier de 135 logements collectifs répartis dans 3 bâtiments :

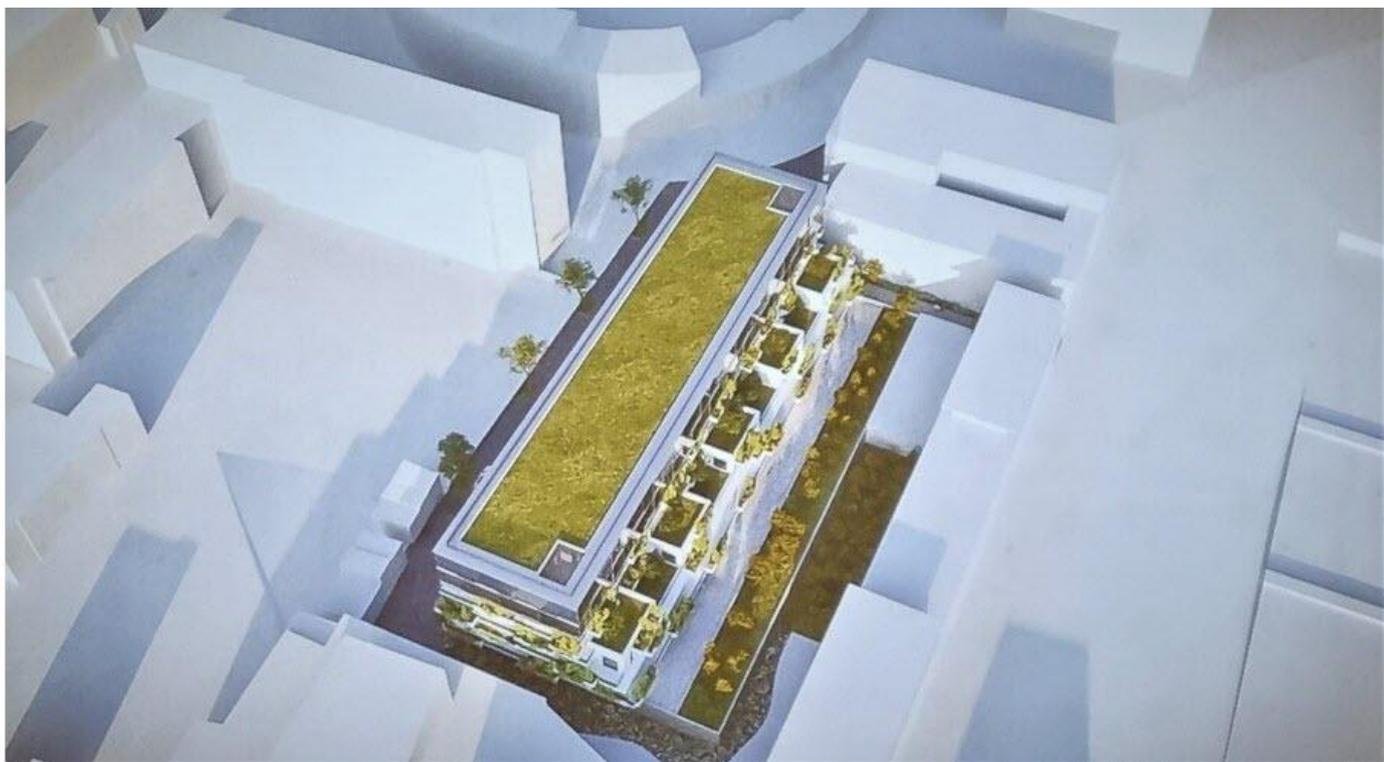
- le bâtiment de La Poste sera réhabilité pour l'accueil de logements en étage et La Poste en rez-de-chaussée ;
- le bâtiment côté canal sera démoli et reconstruit pour un usage exclusif de logements ;
- un nouveau bâtiment sera construit le long de la rue Henner pour l'accueil de logements.



Perspective du projet Henner

Le projet Neuberg

Un permis de construire a été déposé le 28 avril 2023 visant la construction d'un immeuble collectif de 7 étages comprenant 63 logements. De l'activité tertiaire et/ou de services sera organisée en rez-de-chaussée.



Vue en hauteur du futur immeuble Neuberg, ©SODICO

En face de la Gare, le Square du Général de Gaulle a été réaménagé :

Ce nouvel aménagement du square répond à la volonté de :

- « Donner à voir » le canal, de remettre la présence de l'eau au cœur du paysage urbain et de créer une véritable connexion avec l'eau ;
- Lutter contre les îlots de chaleur, renaturation et espace de détente en plein centre-ville ;
- Valoriser et sécuriser les cheminements doux, notamment la Véloroute n°6 Nantes/Budapest qui longe le canal du Rhône au Rhin.

Chiffres-clés :

- 75 000 m² de surface totale ;
- 30 arbres et 100 arbustes ;
- 5 492 000 € TTC de coût total de travaux ;
- Livré en décembre 2022.



Le secteur Ouest : de la mixité qualitative et moderne

20 000 m² de surface de plancher sont à développer. Un projet emblématique d'espaces publics paysagers fort pour garantir une identité à ce nouveau quartier. Le paysage s'infilte entre le quai et l'avenue :

- En creux des espaces très paysagers – fraîcheur, ombre ;
- Usages et appropriation en pied de bâtiment.

Plusieurs immeubles à la construction sont prévus : mixités de fonctions tertiaires, logements, commerces ou encore services...les possibilités sont nombreuses et ouvertes aux projets tels que :

- La tour Elithis ;
- Un parking silo de 550 places viendra compléter l'offre de stationnement.

La Tour Elithis :

Bâtiment à énergie positive situé secteur Ouest du quartier Gare, La Tour Elithis comporte des logements doublement orientés, avec une organisation de pièces de vie étudiée selon leurs besoins en chaleur et lumière naturelle. Conçu pour produire plus d'énergie qu'il n'en consomme, la conception bioclimatique du bâtiment va permettre d'offrir une production d'énergie renouvelable grâce à ses panneaux photovoltaïques. Le bâtiment sera également équipé d'un chauffage biomasse et l'automatisation des stores pour contrôler les températures. Les locataires seront aidés dans leur gestion de consommation énergétique grâce à l'application "coach énergétique".

Informations clés :

- Immeuble de 4998 m² de surface de plancher ;
- 64 logements avec un RDC commercial ;
- Démarrage du chantier : Juin 2023 ;
- Architecte : DRLW Architectes.

L'aire de glisse urbaine



Perspective de l'aire de glisse urbaine – Crédits : Vertical Technik AG

Le projet d'installation d'une aire de glisse urbaine à Mulhouse a débuté en 2020, par la visite de différents sites (MOTOCO, le terrain minicars, le boulodrome Dornach, etc.). L'ensemble de ces sites ne permettaient pas l'installation d'un tel équipement en raison de problème de visibilité, de desserte, de nuisances sonores et de territorialisation. Le site de la Gare a alors présenté un fort potentiel.

Afin de répondre aux besoins des utilisateurs, deux concertations ont eu lieu avec les riders mulhousiens, toutes deux en juillet 2021. La participation de CITIVIA dans ce projet fut nécessaire afin d'intégrer pleinement cette opération dans le cadre global d'aménagement du quartier Gare. Afin d'anticiper les éventuelles craintes des riverains concernant le niveau sonore, une étude acoustique a été réalisée par le cabinet Note. Le coût total de l'opération est de 250 000 € TTC.

Ce sont différents modules s'inspirant du mobilier urbain qui seront installés sur le parvis de la Gare. La diversité et le nombre suffisant de modules permettra aux riders d'avoir suffisamment de surface pour prendre de la vitesse. Les éléments les plus haut devraient mesurer 80 cm et les éléments bas 30 cm. Le streetpark sera en accès libre et son utilisation est gratuite. L'association Banc Public disposera de celui-ci à des horaires prédéfinis par une convention établie entre celle-ci et la Ville de Mulhouse.

Ouverture prévue fin 2023.

Le dernier km par voie fluviale

Lancé en mars 2023 par la Ville de Mulhouse et Voies Navigables de France, l'appel à projet pour le déploiement de la logistique urbaine fluviale du centre-ville a été remporté par la société Urban Logistic Solutions. L'objectif : proposer une solution de livraison de proximité bas-carbone combinant fluvial et vélo à assistance électrique avec remorque pour l'acheminement de marchandises au cœur de ville. Le lauréat démarrera l'exploitation de la plateforme logistique, située quai d'Isly à Mulhouse au premier semestre 2024.

La Ville a engagé un ambitieux programme de transformation urbaine, visant notamment à reconsidérer un certain nombre d'axes structurants du centre-ville pour y développer un réseau de mobilités douces. Cette stratégie de renouvellement urbain, s'accompagne naturellement d'une réflexion visant à définir une stratégie de logistique urbaine écoresponsable – par la décarbonation et la massification des flux – contribuant ainsi à la décongestion urbaine, à l'adaptation au changement climatique, à l'amélioration de la qualité de l'air ainsi qu'au développement de nouveaux services et de nouveaux emplois.

Ce projet innovant entre pleinement dans les objectifs de la Ville qui travaille depuis de longues années pour renforcer l'attractivité du territoire en usant du fluvial mais également pour renforcer le lien entre les habitants et la voie d'eau.

Dès 2024, 1 rotation quotidienne permettra aux commerçants et aux habitants du centre-ville de Mulhouse de bénéficier d'un service de livraison bas-carbone. Les marchandises sont massifiées depuis le port de l'île Napoléon et chargées sur le bateau jusqu'au quai d'Isly. Une fois déchargées, les marchandises seront livrées aux destinataires particuliers et professionnels grâce à de courtes séquences de livraison en vélo à assistance électrique.

